

Wohnen in Kleinstädten - zwischen Potenzial- und Problemheuristiken

Schenkel, Kerstin; Großmann, Katrin

Veröffentlichungsversion / Published Version
Sammelwerksbeitrag / collection article

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:
Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL)

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Schenkel, K., & Großmann, K. (2021). Wohnen in Kleinstädten - zwischen Potenzial- und Problemheuristiken. In L. Porsche, M. Sondermann, & A. Steinführer (Hrsg.), *Kompendium Kleinstadtforschung* (S. 235-257). Hannover: Verlag der ARL. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-1034137>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-SA Lizenz (Namensnennung-Weitergabe unter gleichen Bedingungen) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-SA Licence (Attribution-ShareAlike). For more Information see: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>

Schenkel, Kerstin; Großmann, Katrin:

Wohnen in Kleinstädten – zwischen Potenzial- und Problemheuristiken

<https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-1034137>

In:

Steinführer, Annett; Porsche, Lars; Sondermann, Martin (Hrsg.) (2021):
Kompendium Kleinstadtforschung. Hannover, 235-257.

= Forschungsberichte der ARL 16.

URN : <http://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-10341>



<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/International>

Kerstin Schenkel, Katrin Großmann

WOHNEN IN KLEINSTÄDTEN – ZWISCHEN POTENZIAL- UND PROBLEMHEURISTIKEN

„Es gibt vielmehr auch einen methodologischen Urbanismus, der zu bestimmten Lücken in der Aufmerksamkeit führt, das betrifft nicht nur Klein- und Mittelstädte, sondern auch den ländlichen Raum.“
(Pott 2018: 9)

Gliederung

- 1 Wohnen in der Kleinstadt
 - 2 Wohnraumbezogene und -kontextualisierende Forschung im Rückblick
 - 3 Vielfalt der kleinstädtischen Wohnverhältnisse
 - 3.1 Kleinstadttypen und die Vielfältigkeit der Wohnungsmärkte
 - 3.2 Historische Pfadabhängigkeiten und regionale Spezifika
 - 4 Wohnungsmärkte
 - 4.1 Kleinstädtische Baustrukturen
 - 4.2 Polarisierende Wohnungsmärkte
 - 5 Lebensqualität und Wohnzufriedenheit
 - 5.1 Besondere Lebensqualität?
 - 5.2 Besondere Wohnzufriedenheit?
 - 6 Sozialräumliche Differenzierung und Quartiersentwicklung
 - 6.1 Sozialstrukturen kleinstädtischer Gesellschaften
 - 6.2 Sozialräumliche Segregation
 - 6.3 Quartiersentwicklung
 - 7 Pluralisierung der Wohnformen in Kleinstädten
 - 8 Wohnungspolitische Maßnahmen
 - 9 Fazit
- Literatur

Kurzfassung

Obwohl Wohnen als zentrales Merkmal und Ressource von Kleinstädten verstanden wird, ist die kleinstadtbezogene Wohnforschung von erheblichen Lücken und Komplexitätsreduktionen geprägt: Der wissenschaftliche Begriffsapparat ist durch eine großstädtische Brille entstanden und bildet kleinstädtische Lebenswelten kaum ab. Zudem folgt die Wohnforschung zu Kleinstädten häufig praxispolitischen Fragestellungen, von der Wohnraumvorsorge bis zur Revitalisierung der Innenstädte, und ist von wenig geprüften Mythen über die Besonderheiten von Kleinstädten beeinflusst. Dazu gehören die spezifische Wohn- und Lebensqualität oder der von Nachbarschaftlichkeit geprägte Sozialraum. Diesen Annahmen entgegen stehen Forschungserkenntnisse, die die Unterschiedlichkeit der Wohn- und Lebenssituationen in Kleinstädten und die unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken in den Blick nehmen. Sie machen deutlich,

dass weitere differenzierte, vergleichende Analysen – u. a. zu Wohnstandortentscheidungen sowie zu Entwicklungspfaden von Stadtteilen oder residentieller Segregation – erforderlich sind, die hier kursorisch erörtert werden sollen.

Schlüsselwörter

Wohnen – Kleinstadt – Quartier – Segregation – Stadtgesellschaft – Wohnungsmarkt

Living in Small Towns – between Potential- and Problem-Heuristics

Abstract

Although housing is understood as a central attribute and resource of small towns, housing research in small towns is characterised by considerable gaps and simplifications. The scientific conceptual framework was developed with a focus on the city and hardly represents small towns at all. Furthermore, housing research into small towns often pursues policy issues ranging from housing provision to the revitalisation of the town centres and is influenced by largely unsubstantiated myths about the peculiarities of small towns. These include notions about specific housing attributes, quality of life and the neighbourliness of social space. These assumptions are challenged by research findings about the diversity of housing situations and life in small towns and the different dynamics of development. They reveal that further differentiated, comparative analyses are required, for instance of residential location decisions, development paths of urban districts, and residential segregation, which are briefly discussed here.

Keywords

Housing – small town – neighbourhood – segregation – urban society – housing market

1 Wohnen in der Kleinstadt

Wohnen gilt als zentrales Merkmal und Ressource von Kleinstädten. Mit der Herstellung attraktiver Wohnstandorte meint man die Attraktivität und die hohe Lebensqualität ländlicher Räume zu erhalten und zu stärken (BBSR 2018a: 38). Dabei gerät aus dem Blick, dass sich die Aufmerksamkeit der planungspolitischen Akteure in der Regel auf die Förderung von Wohnen für bestimmte Zielgruppen konzentriert. Die Konzentration liegt allem voran auf den potenziellen Zuzügler/innen, den jungen Familien als Zukunftsgaranten sowie den Pendler/innen im suburbanen Umfeld großer Städte. Darüber hinaus wird auch die spezifische Situation der einwohneranteilsstarken Senior/innen zunehmend in den Fokus genommen. Dem Forschungs- und Handlungsfeld Wohnen geht es dabei ähnlich wie den Kleinstädten und ihren herausfordernden Ausgangslagen insgesamt: Es bestehen erhebliche Komplexitätsreduktionen, die den vielfältigen Peripherisierungsspezifiken und ihren wirkungsmächtigen Folgen für die Wahrnehmung kleinstädtischer Gesellschaften nicht gerecht werden. Wohnraum-spezifische Themen – wie Wohnstandortwahl, Wohnzufriedenheit sowie Push- und Pull-Effekte in Kleinstädten – müssen u. a. auch als an Marginalisierungsprozesse gekoppelte Phänomene betrachtet werden. Die Diskrepanz zwischen den Realitäten

kleinstädtischer Wohnstandorte einerseits und den die Handlungsfelder dominierenden Wohnungsthemen andererseits ist erheblich, dementsprechend groß ist der Forschungsbedarf. Heutige Forschung zum Wohnen in Kleinstädten ist meist anwendungsbezogen und dadurch praxisrelevanten Fragen untergeordnet, etwa der Revitalisierung der Innenstädte (BBSR 2017). Trotzdem fehlen auch aus anwendungsorientierter Sicht vertiefende Studien über Bedarfe, Potenziale und Defizite auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt (ebd.: 57). Aus analytischer Sicht fehlen ganze Themenfelder, die in der großstadtbezogenen Forschung vergleichsweise stark bearbeitet wurden: Dazu gehören genuine Untersuchungen zu Wohnen als sozialer Praxis, zur sozialräumlichen Differenzierung von Kleinstädten und zur Quartiersentwicklung, aber auch systematische Wohnungsmarktbeobachtungen sowie Studien zur Steuerung der Wohnungsmarktpolitik und ihrer beteiligten Akteur/innen (Steinführer/Großmann/Schenkel 2018). Ausnahmen stellen aktuell u.a. die Veröffentlichung des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu 2018) mit ihren Beiträgen zur sozialräumlichen Differenzierung und Segregation (Pätzold 2018; Landua/Kirchhoff 2018) in Klein- und Mittelstädten sowie die Studie von Schöning zu Wohnungsfragen und sozialräumlichen Polarisierungen in drei thüringischen Klein- und Mittelstädten (Schöning 2019) dar.

2 Wohnraumbezogene und -kontextualisierende Forschung im Rückblick

Es bestehen unterschiedliche Ansichten darüber, ob für die Vergangenheit eher ein Mangel an systematischen Kleinstadtstudien (u.a. Zimmermann 1999: 5; Herrenknecht/Wohlfahrt 2005) besteht oder ob nicht eher die Rezeptionsgeschichte kleinstädtischer Forschung als solche eine Aufmerksamkeitslücke hergestellt hat (Hannemann 2018: 45; vgl. auch Steinführer/Sondermann/Porsche 2021). Für wohnraumbezogene oder -kontextualisierende Forschung zum Wohnen in Kleinstädten gilt jedoch, dass sie im Rahmen erster sozialgeographischer Kleinstadtstudien ab den 1960er Jahren (u.a. Grötzbach 1963; Duckwitz 1971; Stewig 1987, 8 ff.) eher fallstudienbezogen ausgerichtet war und die vergleichende Forschung bis heute eher marginal ist.

Zunächst ist in der bauplanungsbegleitenden Kleinstadtforschung der ersten Jahre nach 1945 aufgrund des Bevölkerungswachstums – wegen der heimatvertriebenen Bevölkerung – das Hauptthema Bauen bestimmend. Dazu gehören die Erschließung neuer Baugebiete, die Verbesserung des innerstädtischen Wohnangebotes durch Lückenschluss sowie die Aussiedlung der Industrie aus den zu engen Ortskernen und der Umgang der Kleinstädte mit der „zweiten Industrialisierung“. In den 1960er und 1970er Jahren steht die „Altstadtsanierung“ – in den 1980ern die modernisierende Altstadtsanierung – und die Suche nach baulichen Leitbildern für die „moderne ländliche Kleinstadt“ im Vordergrund (Herrenknecht/Wohlfahrt 2005: 111). In den 1990ern werden die „erhaltende Stadterneuerung“ und die Erschließung neuer Industriegebiete am Stadtrand in den Fokus genommen, um die lokale Wirtschaftskraft zu stärken und die Magnetfunktion zum Umland hin zu erhöhen. Als Mangel fallen kleinstädtische sozialwissenschaftliche Studien (eine Ausnahme ist Pappi 1997 [1973]) beispielsweise zur Kleinstadtjugend oder zu den neuen sozialen Bewegungen ins Auge. Ausnah-

men sind die gemeindesoziologischen Studien der 1970er/80er Jahre (Schwedt/Schwedt 1973; Narr 1974; Dunckelmann 1975; Wehling 1978) und die dreiteilige Wertheim-Studie (Zoll 1974) als Klassiker politologischer Kleinstadtforschung (Herrenknecht/Wohlfahrt 2005: 114 ff.). Ebenso werden sozialpolitische Fragen, wie z.B. sanierungsbedingte Milieuvverschiebungen, soziale Differenzierungen innerhalb der Wohnbevölkerung und die Einbeziehung mitplanender Entscheidungsstrukturen in der Bürger/innenbeteiligung wenig angesprochen (ebd.: 113).

Anfang der 2000er Jahre steht das – zunächst durch die Entwicklung in den ostdeutschen Bundesländern sichtbar gewordene – Bedrohungsszenario schrumpfender Kleinstädte in Ost wie West im Mittelpunkt. Wohnraumbezogene Planungsansätze im Kontext der Städtebauförderungsprogramme Stadtumbau Ost und West werden intensiviert und reflektiert, städteräumliche Wirkungsgefüge von Wohn-, Bildungs-, Freizeit- und Wahlverhalten sowie innerstädtische Mobilität analysiert und Stadtimages als neuer Wirkungsfaktor in den Fokus genommen. In der Stadtplanung werden Leitbilder der Altstadtsanierung, die denkmalschützerische Bestandserhaltung und zukunftsweisende Stadtplanung thematisiert (Herrenknecht/Wohlfahrt 2005: 108). Zudem beginnt in den 2000ern eine intensivere Rezeption der spezifischen Kleinstadtforschung sowohl für die DDR (Hannemann 2004a) als auch für die BRD (Schrödel 2014: 19).

3 Vielfalt der kleinstädtischen Wohnverhältnisse

Die Vielfalt der Kleinstädte gehört zu den am stärksten bearbeiteten Themen der Kleinstadtforschung. In diesem Zusammenhang wurde Wohnen bisher eher aus der Perspektive von Angebot und Nachfrage betrachtet. Dennoch ist die Differenzierung der Wohnungsmärkte und Wohnstandortentscheidungen eng mit den lage- und siedlungsstrukturellen Merkmalen, den historisch gewachsenen Entwicklungsdynamiken sowie den raumordnerischen staatlichen Interventionen verknüpft.

3.1 Kleinstadttypen und die Vielfältigkeit der Wohnungsmärkte

Differenzierendere Aussagen können zu den Lage- und Strukturmerkmalen der Räume gemacht werden, in denen sich die Kleinstädte befinden (Sturm/Walther 2010; BBSR 2015a). Danach werden einwohnerabhängig große und kleine Kleinstädte sowie Landgemeinden nach der Zentralität des Standorts in der zentralörtlichen Logik unterschieden, im einzelnen Stadt-Land-Regionen mit städtischem Charakter, Stadt-Land-Regionen mit Verdichtungsansätzen sowie dünn besiedelte Stadt-Land-Regionen (BBSR 2016a). Schrödel (2014) legte unter Betrachtung der Dimensionen Ökonomie, Demographie, Soziales und Finanzen eine kombinierte Lagedifferenzierung von Kleinstädten vor. Lagedifferenziert leiden Kleinstädte im Umfeld prosperierender Großstädte eher „Wachstumsschmerzen“ und suchen nach neuen Bauflächen oder Möglichkeiten der Nachverdichtung, peripher gelegene Kleinstädte kämpfen dagegen mit Leerständen und dem Verlust der Wohnfunktion in zentralen Bereichen der Städte.

Nach Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (ARL 2019: 9 sowie Milbert/Fina 2021) befinden sich 56% der Kleinstädte in zentralen Räumen und haben eher Wohnfunktion als Arbeits- oder Versorgungsfunktion. In peripheren Räumen gelten sie entweder als prosperierend und stabilisierend und sind Ankerpunkte regionaler Entwicklung bzw. regionales Versorgungs- und Arbeitsmarktzentrum (vgl. Beetz 2021) oder sie haben eine geringe Dynamik und zählen zu den Verlierern von Bevölkerung und Beschäftigung. Auch die Analyse des BBSR zu Wohnungsmarktregionstypen besteht in einer funktionalen Abgrenzung von Stadt-Land-Regionen. Deren Indikatorenauswahl bildet vor allem die demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage in den Wohnungsmarktregionen ab, die Kerne dieser Wohnungsmarktregionstypen können u.a. auch von Kleinstädten gebildet werden (BBSR 2016c).

Die genannten Typisierungen werden den gegebenen Verhältnissen nicht immer gerecht. Zum einen fallen historisch gewachsene Kleinstädte mit geringen Einwohner/innenzahlen aus den Beobachtungsrastern heraus, obwohl sie wichtige Umlandfunktionen haben. Zum anderen gibt es auch innerhalb der beschriebenen Typen erhebliche Unterschiede. Ein Expert/innenkolloquium wies 2004 anhand der Großstadtre-gion Stuttgart statt suburbaner Uniformität eine große regionsspezifische Vielfalt von Kleinstädten nach, die über die konkrete Fallstudie hinaus stärkerer Aufmerksamkeit bedarf, um Wohnstandortfragen differenzierter betrachten zu können (Baumgart/Flacke/Grüger et al. 2004).

3.2 Historische Pfadabhängigkeiten und regionale Spezifika

Wohnungsmärkte sind ebenso durch historische Pfadabhängigkeiten geprägt. Verschiedene Eigentumsstrukturen, regions- und lokalspezifische Gegebenheiten sowie politische Konstellationen haben Einfluss auf Struktur und Zusammensetzung kleinstädtischer Wohnungsmärkte. Je größer die Kleinstadt, desto differenzierter ist in der Regel ihr Bau- und Wohnungsbestand. Gründerzeitliche Stadterweiterungen, signifikante Bestände im Mehrfamilienhausbereich und Mietsektor oder auch der Anteil älterer und neuerer Einfamilienhausgebiete hängen von der historischen Entwicklung der Stadt, dem Umfang von Eingemeindungen oder auch dem Umgang mit neuen Bau- gebietsausweisungen in den letzten Jahrzehnten ab.

Zu den historischen Pfadabhängigkeiten gehört in Ostdeutschland die Spezifik der Kleinstadtentwicklung in der DDR. Kleinstädte sind zugunsten räumlicher Konzentra-tions- und Zentralisierungstendenzen der Mittel- und Großstädte als Zentren der Ma-krostruktur vernachlässigt worden, entleerten sich und alterten (Schubert 1991; Han-nemann 2004a: 60 ff.). Der insbesondere nach dem Krieg im Fokus stehende Wohnungsmangel wurde als soziales Problem bewertet, vor dessen Hintergrund man die Entstehung segregierter (Klein-)Städte zu vermeiden suchte. Nach dem Ideal der kompakten und arbeitsgerechten Stadt wurde zunehmend der industrialisierte Neu-bau präferiert, historische Wohnbausubstanz demgegenüber als nicht integrierbar gesehen und vernachlässigt. Insgesamt urteilt Hannemann, dass das Wohnungswesen in Kleinstädten unterfinanziert war und die Kommunalverwaltungen insbesondere in den peripheren Kleinstädten ohne Kreisstadtstatus wenig Handlungsmöglichkeiten

hatten (Hannemann 2004a: 64). Die den Wendeprozess begleitende Deökonomisierung, Depopulation und Deurbanisierung (ebd.: 82 ff., 310) hat vorhandene Marginalisierungs- und Peripherisierungstendenzen der Kleinstädte fortgeführt und die bereits bestehenden Vorwende-Schrumpfungsprozesse mit all ihren Wirkungen für die Wohnraumthematik verstärkt. Im Nachwendeprozess verliefen Suburbanisierung und räumliche Funktionsverlagerungen in ostdeutschen Kleinstädten zudem unter extremen Zeitregimen und ohne lange Vorplanungszeiträume mit entsprechenden Folgen für die Wohnungsleerstandsquoten. Durch Schubert (1991) konnte am Beispiel des Bezirks Rostock ein Großstadt-Kleinstadt-Gefälle, eine hohe Erblast hinsichtlich der Wohnraumausstattung sowie eine unzureichende Wohnraumversorgung nachgewiesen werden, die „zur Kleinstadtfucht mit selektiven regionalen und sozialen Folgen“ geführt hat (Schubert 1991: 151).

Auch im Westen Deutschlands finden sich schrumpfende Kleinstädte bzw. Stadt-Land-Regionen insbesondere in Rheinland-Pfalz und im Saarland, in Ostwestfalen, in Nordhessen und Bayern entlang der Grenzen zu Thüringen und Tschechien mit all ihren Folgen für den massiv zunehmenden Leerstand von Wohnimmobilien (BBSR 2015c; BBSR 2016b). Ihnen gemeinsam sind sozialräumliche Prozesse der Peripherisierung (Kühn/Weck 2012: 24). Dazu gehören: (1) die Abwanderung mobiler, kapitalstarker Bevölkerungsgruppen, (2) die Abkopplung strukturschwächerer Räume von regionalen innovativen Entwicklungen unter anderem aufgrund des Fehlens von Innovationsträger/innen und mangelnder digitaler und Mobilitätsinfrastruktur sowie (3) die Abhängigkeit von (lokal-)staatlichen Ressourcen und Förderprogrammen wie auch Unternehmensentscheidungen. Auch Stigmatisierungen als sogenannte „Peripherisierung im Kopf“ (Kühn/Weck 2012: 39; Steinführer/Kabisch 2007: 51) und mediale Problemzuschreibungen wie beispielsweise „Entleerung“ und „Überalterung“ (ebd.) beeinflussen individuelle Handlungsentscheidungen wie Zuzug, Wegzug oder Standorttreue von Unternehmen und Bürgerinnen und Bürgern mit ihren entsprechenden Wirkungen für den Wohnungsmarkt.

4 Wohnungsmärkte

4.1 Kleinstädtische Baustrukturen

Die Baustrukturen der Kernstädte zählen zu den Gemeinsamkeiten, die einen Großteil der Kleinstädte in Deutschland verbinden. Ein historisch gewachsenes Stadtbild mit Stadtsilhouette sowie im Zentrum geschlossene, mehrgeschossige Bebauungsformen machen die städtische Prägung aus (Beetz 2012: 49). Zu dieser idealtypischen Struktur gehören auch einzelhandels- und gastronomiegeprägte Zentren, administrative und zivilgesellschaftliche Institutionen sowie öffentliche Räume wie Plätze und Parks (Hannemann 2004a: 306 ff.). Betrachtet man hingegen die Eingemeindungen und vor allem flächenhaft große Kleinstädte, so finden sich diese zusammenhängenden Siedlungsräume nicht (vgl. auch Milbert/Fina 2021). Von den historischen Baustrukturen der Kernstädte ausgehend ist von Grötzbach eine räumliche Typisierung kleinstädtischer Wohngebiete – für süddeutsche Kleinstädte – vorgenommen worden (Grötzbach 1963). Er unterscheidet die innere und äußere Altstadt, geschlossen bebaute,

teilweise als Werkssiedlungen entstandene Arbeiterquartiere sowie die äußeren Stadtteile, die „aufgelockert“ bebaut sind, also als Einfamilien- oder Reihenhaussiedlungen der Nachkriegszeit konzipiert wurden. Dazu kommen die eingemeindeten ehemaligen Dörfer. In Westdeutschland ist diese Typisierung um die Stadterweiterungen der 1960er bis 1980er Jahre zu ergänzen: teilweise als Mehrfamilienhausbebauung, aber auch als Einfamilienhaussiedlungen. In Ostdeutschland kommen als sogenannte Altn Neubauten der 1950er und 1960er Jahre Mehrfamilienhäuser in drei- bis viergeschossiger, meist Zeilenbauweise und später kleinere Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise als kompakte Siedlungen oder wenige zusammenhängende Blocks hinzu (u.a. BBSR 2015b: 32 f., Hannemann 2004a: 65 ff.). Gegenwärtig finden ebenso kleinstädtische Stadterweiterungen durch Einfamilienhausgebiete – insbesondere in den Metropolregionen – statt, und das trotz des Problembewusstseins um die damit einhergehende Flächeninanspruchnahme (GdW 2017b: 14). Ob Baustrukturen als Potenziale oder als Teil der Probleme von Kleinstädten gewertet werden, ist also stark kontextabhängig und setzt eine vertiefte Kenntnis ihrer kleinräumigen Wohnungsmarktstrukturen voraus.

4.2 Polarisierte Wohnungsmärkte

Laut der Veröffentlichung des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zu den wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2017/2018 polarisiert sich der Wohnungsmarkt in Deutschland in „Boomtowns und Geisterstädte“ (GdW 2017a). Wenn sie nicht im Umland prosperierender Großstädte liegen, gelten Kleinstädte in dieser Polarisierung selten als Kandidat/innen für die „Boomtowns“. So hat sich die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten in den attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen seit 2010 sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Wenn auch die Mietenentwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen ist, werden in der bundesweiten Debatte vor allem das überdurchschnittlich steigende Mietniveau, ein hoher Neubaubedarf sowie steigende Grundstückspreise, Erschließungs- und Baukosten thematisiert (ebd.: 9). In den ländlichen Räumen wird die Preisentwicklung demgegenüber durch Leerstände aufgrund von Sterbefallüberschüssen sowie Abwanderung geprägt. Für die Klein- und Mittelstädte insbesondere in peripheren Lagen bedeutet das Wertverluste der Immobilien, seit vielen Jahren zunehmende Leerstände und in der Konsequenz das Verschwinden der familiären Absicherung. Erste Trends deuten dennoch ein Ende der Binnenwanderungsgewinne der Großstädte an: Nachdem diese seit 2005 zunehmend Bevölkerung aus Binnenwanderungen gewonnen haben, lassen die Zugewinne aus Umzügen innerhalb Deutschlands seit 2011 nach und tendieren seit 2014 erstmals nach einem Jahrzehnt wieder gegen Null oder wurden sogar negativ (ebd.).

Prägend für kleinstädtische Wohnungsmärkte ist auch ihre im Vergleich zu Großstädten deutlich höhere Eigentumsquote. Während in Großstädten Mietverhältnisse überwiegen, sind Kleinstädte aufgrund des höheren Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern stärker durch selbst genutztes Eigentum geprägt. Die Konzentration von Ein- und Zweifamilienhausgebieten charakterisiert ländliche Räume und nimmt mit zunehmen-

der Stadtgröße im Verhältnis zum Geschosswohnungsbau ab, wenn auch Letzterer in Ostdeutschland verbreiteter ist als im Westen (Gatzweiler/Adam/Milbert et al. 2012: 35 ff.). Hohe Eigentumsquoten verweisen also einerseits auf die Bedarfsbefriedigung eigentumserschaffender suburbaner Wanderer, andererseits aber auf die immens hohe Problematik des Flächenverbrauchs in den Randbereichen von Kleinstädten. Sie verweisen weiter auf die Bereitschaft der Kleinstädte, dem Wunsch nach Immobilien-eigentum zu entsprechen – immerhin lebt die Mehrheit aller bundesweiten Haushalte in der eigenen Immobilie und insgesamt sind mehr als drei Viertel des Wohnungsbestandes in privater Hand (BBSR 2011).

Mit diesen polarisierten Wohnungsmärkten umzugehen, gilt für alle Kleinstädte als Herausforderung, weil die Steuerungsfähigkeit des Wohnungsmarktes aufgrund knapper Zeit-, Finanz- und Personalressourcen kleinstädtischer Verwaltungen oft nur gering ausgeprägt ist (Schönig 2019). Zudem können große Abhängigkeiten durch die generelle Bedeutung der Wohnfunktion einer Kleinstadt bestehen. Je ausgeprägter diese ist, desto stärker sind die Kleinstädte auf wirtschaftsstarke Nachbarstädte und interkommunale Kooperation angewiesen und desto weniger Steuerungsfähigkeit haben sie (vgl. zur Kleinstadt-Governance Dehne 2021 und Maaß 2021). Dennoch gibt es vielerorts Steuerungsmöglichkeiten durch bestehende kommunale wie auch genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen.

5 Lebensqualität und Wohnzufriedenheit

Wohnzufriedenheit stellt eine Dimension von Lebensqualität dar und wird als eines der großen Potenziale von Kleinstädten gehandelt. Beim Thema Lebensqualität wird die Kleinstadt gern zur Idylle stilisiert. Doch ist dieses Loblied nun belegbare Praxis oder einseitige Potenzialbeschreibung marginalisierter Orte?

5.1 Besondere Lebensqualität?

Zu den Merkmalen, die eine besonders hohe Lebensqualität von Kleinstädten ausmachen (sollen), zählen u.a. soziale, bauliche und naturräumliche Qualitäten des Sozialraums Kleinstadt. Dazu gehören ein zugeschriebenes hohes bürgerschaftliches Engagement im Vereinsleben – das zu verstärktem Wir-Gefühl und besseren Netzwerkstrukturen führen soll – sowie starke informelle Netzwerke durch einen nichtmonetären Leistungsaustausch und Nachbarschaftshilfe (Hannemann 2004b: 59 f.). Weiterhin zählt eine starke Identifikation mit der eigenen Stadt zu den sozialen Potenzialen. So haben Kleinstadtbewohner/innen selbst unabhängig von ökonomischen Faktoren eine starke räumliche Bindung: Es existieren eine Identifikation mit der historischen Tradition und entsprechende „Heimatgefühle“ (ebd.: 61). Hannemanns Arbeit zum Sozialkapital von Kleinstädten (2004a) sieht den Siedlungstyp Kleinstadt historisch als die „bessere“ Stadt in Krisensituationen, sowohl in Zeiten starker Zuwanderung als auch unter Schrumpfungsbedingungen. Zu den Elementen des lokalen Sozialkapitals marginalisierter Städte zählt sie die Vereine sowie die gute Vernetzung zwischen Vereinen und Verwaltung, informelle Netzwerke wie auch einfachere Begegnungsmöglichkeiten lokaler Eliten und der Bevölkerung (ebd.: 316 ff.).

Auch das BBSR betont die potenzialorientierte Sicht auf die kleinstädtische Lebensqualität. Sie sei subjektiv positiv erlebbar und ihre Ausstattung mit objektiven Faktoren wie Umweltstandards und Wohlstand (BBSR 2013: 15) sei für die Wohnstandortwahl von großem Gewicht. Eine aktuelle Expertise des BBSR zur „Urbanität von Kleinstädten“ spezifiziert diese Beschreibungen noch durch zusätzliche Charakterisierungen: Dazu gehören vertraute Sozialbeziehungen, Alltagsbegegnungen und niedrigschwellige Bekanntschaften sowie Selbstsorge- und Selbsthilfestrukturen, die durch die kleinstädtische, begrenzt ausdifferenzierte Dienstleistungsökonomie zustande kommt (BBSR 2018a: 36 f.). Die befragten Expert/innen nehmen für die Kleinstädte im Vergleich zu Großstädten sogar einen Ressourcenüberfluss wahr (ebd.: 37 f.) und auch die elementaren Lebensvoraussetzungen, wie Zeit, geringere Reizüberflutung, Raum, Ruhe, Umwelt, Sicherheit (ebd.: 38), seien stärker vorhanden als in der Großstadt.

An dieser Stelle sei an die heterogenen Zuschnitte heutiger Kleinstädte hinsichtlich ihrer Baustrukturen, flächenhaften Ausdehnungen und historischen Gewordenheiten im Gegensatz zu aktuellen Neukonstruktionen erinnert. Es sollte kritisch hinterfragt werden, ob diese Beschreibung von Lebensqualitäten für alle Kleinstädte gleichermaßen zutrifft, also für Kleinstädte mit historischer Kernstadt genauso wie für Kommunen, die durch Gebietsreformen neu konstruiert wurden, oder auch für Kleinstädte in zentralen Lagen, die aktuell einen starken Zugewinn an Einwohner/innen erfahren. Es ist davon auszugehen, dass auch an dieser Stelle noch Forschungsbedarf besteht, weil die Beurteilung der Lebensqualität kleinräumig möglicherweise differenzierter ausfallen würde.

5.2 Besondere Wohnzufriedenheit?

Untersuchungen belegen in der Regel, dass die Bewohner/innen kleiner Städte die Wohnqualitäten ihrer Stadt schätzen und eine hohe Wohnzufriedenheit haben (Beetz 2012). Nach Daten von Gatzweiler, Meyer und Milbert ist die Zufriedenheit mit dem Wohnort Kleinstadt mit 64% im Westen am größten (Gatzweiler/Meyer/Milbert 2003: 563). Auch Dehne und Hannemann betonen die besondere Lebens- und Wohnqualität, die „jenseits aller Ideologien und Kleinstadttromantik ihren Platz in unserer Gesellschaft hat und haben muss“ (Dehne/Hannemann 2007: 172). Und die Befunde der BBSR-Umfrage 2011 zur Lebensqualität und Beurteilung wohnortnaher Infrastruktur sagen aus, dass die ländlich geprägten Kommunen Naturnähe, gute Nachbarschaft und stärkeren sozialen Zusammenhalt bieten und die allgemeine Lebenszufriedenheit deshalb hoch sei (Sturm/Walther 2011: 15). Ebenso ist auch die Zufriedenheit mit Wohnung, Wohnumfeld und der eigenen Kommune mindestens gleich hoch oder sogar höher als in größeren Städten – trotz eines geringeren Angebots in Bezug auf Bildung, Kultur, medizinische Versorgung oder Warenangebot (ebd.: 4).

Dennoch muss auch bei der Wohnzufriedenheit unbedingt nach der Entwicklungsdynamik der Kommunen und Regionen unterschieden werden. In Regionen, die bereits seit längerem und mutmaßlich auch weiterhin stark schrumpfen, wo immer mehr Wohnungen leer stehen, sinken auch die Immobilien- und Bodenpreise, sodass die erhoffte Absicherung der Familie schwindet. Jugendliche und junge Erwachsene zie-

hen nachweislich für Bildung und Berufsausbildung, aber auch wegen der Wohn- und Lebensqualitäten in die Großstädte. Hannemann beschreibt diesbezüglich, dass Jugendliche eine Abwanderungsmentalität entwickeln müssen, weil sie aufgrund der wirtschaftlichen Situation keine Wahl haben (Hannemann 2004a: 315). Es scheint wichtig, das Credo hoher kleinstädtischer Wohnzufriedenheit zugunsten einer differenzierten Sicht auf alle Bevölkerungsgruppen zu relativieren.

6 Sozialräumliche Differenzierung und Quartiersentwicklung

6.1 Sozialstrukturen kleinstädtischer Gesellschaften

Insbesondere die sozialstrukturellen Veränderungen führen gegenwärtig und zukünftig zu grundlegenden Wandlungsprozessen in den Wohnbedürfnissen, aber auch zu Restriktionen, die Haushalte auf dem Wohn- und Immobilienmarkt erfahren. Dazu gehört auch die steigende Wohnmobilität, die sowohl auf der Ebene regionaler Mobilität als auch in Bezug auf die internationale Migration sowie Flucht zu beobachten ist (Bukow 2010). Für die Metropolen der Welt spricht die Stadtforschung mittlerweile von „super-“ bis „hyperdiverser“ Sozialstruktur mit zunehmend komplexen und fluiden Identitäten und Lebensstilen sowie Interferenzen demographischer, sozioökonomischer und ethnischer Differenzen (Vertovec 2009; Tasan-Kok/van Kempen/Raco et al. 2014). Offen ist, inwiefern diese Trends auch die Kleinstädte erreichen. Auch diese sind Orte für internationale Zuwanderung. Manche von ihnen sind – insbesondere in Westdeutschland – bereits heute stark migrantisch oder/und durch Geflüchtete geprägt, insbesondere wenn man berücksichtigt, dass nach dem Zweiten Weltkrieg auch Wanderungen von Vertriebenen diese Gebiete erreichten. Nicht nur die Zuwanderung von Geflüchteten der vergangenen Jahre, auch Arbeitsmigration lässt den Anteil ausländischer Einwohner/innen steigen (vgl. auch Kirchhoff 2021).

Ein weiterer bedeutsamer Trend in vielen Kleinstädten – auch in der Aufmerksamkeit der Entscheidungsträger/innen – ist die Alterung, da diese neue Entwicklungsanforderungen mit sich bringt und u.a. das Thema Barrierefreiheit im Wohnbereich und in der städtischen Infrastruktur an Bedeutung gewinnt (Porsche/Milbert 2018; Steinführer/Küpper/Tautz 2012). Teilweise ist von einer „doppelten Alterung“ die Rede, wenn sowohl die ansässige Bevölkerung altert als auch überdurchschnittlich viele Ältere zuziehen (Rößler/Kunz 2010; Steinführer/Kohring 2019). Eine qualitative Studie in Thüringer Kleinstädten hat jüngst die Motive dieses Zuzugs untersucht und festgestellt, dass die Anlässe häufig die Suche nach dem passenden Wohnsitz bei schwindender Selbstständigkeit sind: Soziale Netze, die Infrastruktur und das seniorengerechte Wohnraumangebot in Kleinstädten sind die wichtigsten Pull-Faktoren, die Kleinstadt selbst scheint bei der Entscheidung jedoch austauschbar zu sein (Kluge/Peitsch/Röhnke et al. 2018).

In der Kleinstadt-Diskussion gelten die soziodemographischen Veränderungen entweder als Chancen oder als Herausforderungen. Abwanderung und Alterung werden eher als Herausforderung betrachtet, Zuzüge – oder zumindest geringere Wegzüge – als Potenzial. So verbindet beispielsweise Weber (2011) mit Zuzügen die Chance für eine Stärkung der wissensbasierten Ökonomie in Kleinstädten, z.B. durch Home-office-Arrangements (ebd.: 9).

6.2 Sozialräumliche Segregation

Nur sehr wenige Arbeiten befassen sich mit dem Thema „Sozialräumliche Differenzierung von Kleinstädten“ als an sich klassischem Thema der Stadtforschung. Wie bereits dargestellt, sind Kleinstädte baulich wie sozial heterogen, sie sind somit prädestiniert für eine sozialräumlich segregierte Stadtgesellschaft (vgl. auch Großmann/Franke/Henkel 2021 sowie Schiemann/Steinführer 2021). Diese kann durchaus zur Beeinträchtigung von Lebenschancen durch den Wohnstandort führen und muss daher in der Stadtentwicklungsforschung und -praxis bewusst wahrgenommen werden. Um Aussagen zu den Mustern und Prozessen von Segregation machen zu können, bedarf es quantitativer Daten, die sowohl eine kleinräumige Zuordnung der Wohnsitze als auch sozialstrukturelle Merkmale von Haushalten enthalten. Da die deutsche Städtestatistik über diese Informationen aber nicht verfügt bzw. diese Informationen von den Verwaltungen nicht aufbereitet werden, ist das Wissen über Segregationsprozesse in Kleinstädten marginal. Wie schwierig die Datenbeschaffung ist, zeigen Landua und Kirchhoff (2018; vgl. auch Kirchhoff 2021). Trotz Hilfe durch einen externen Dienstleister gelang es nur bei sechs von neun Fallbeispielen des Projekts „Vielfalt in den Zentren“, kleinräumige Daten zum Migrationshintergrund zu erhalten. Als wichtigste Hürde beschreiben die Autorin und der Autor die Definition von Sozialräumen innerhalb der Stadt. Auch eigene Recherchen zu kleinräumigen Sozialstrukturdaten für Kleinstädte in Thüringen (Großmann/Franke/Henkel 2021) zeigen, dass eine Haupthürde für Segregationsforschung in Kleinstädten tatsächlich darin liegt, dass ein routinierter Umgang mit kleinräumigen Sozialdaten fehlt, ob aus Kapazitätsgründen, fehlendem politischen Willen oder mangelnder Aufmerksamkeit. Daher sind eigene Erhebungen oft der einzige Weg, an kleinräumige Daten zur Sozialstruktur zu kommen.

Neben diesem Datenmangel finden sich immer wieder Mythen über sozialräumlich nicht oder schwach differenzierte Kleinstädte. Dies wird meist als Kontrastfolie genutzt, um auf die Differenz zu größeren Städten zu verweisen. So schreibt etwa Schmidt-Lauber (2010) in einer Arbeit zur Stadt Göttingen: „Mittelstädte [...] weisen im Unterschied zu Kleinstädten also durchaus Stadtteile auf, die sich in der sozialen Struktur ihrer Einwohnerschaft, in deren Milieuzugehörigkeit und in der Architektur der Gebäude und Straßenzüge voneinander unterscheiden und als eigenständige Viertel erscheinen [...]. Zugleich setzen sich Mittelstädte genau darin auch wiederum von Großstädten ab, da die Differenzierung der Viertel geringer ist“ (ebd.: 22). Mittelstädte zeigten eine „größere soziale Durchmischung der sozialen Milieus innerhalb der verschiedenen Stadtteile“, vor allem „keine ethnisch dominierten Quartiere“ (ebd.). Hier zeigt sich die Annahme einer linearen Zunahme an Segregation in Abhängigkeit von der Stadtgröße, die empirisch aber lediglich mit Daten zu Göttingen belegt wird.

Einzelne und überwiegend ältere Arbeiten über Kleinstädte – wie die Gemeindestudien der Nachkriegsjahrzehnte – ermöglichen beispielsweise detaillierte Einblicke in die sozialräumliche Differenzierung. Die bereits erwähnte Studie von Grötzbach (1963) hat die Verteilung von Berufs- bzw. Statusgruppen im sozialräumlichen Gefüge der 1960er Jahre verglichen. Er unterschied damals räumlich zunächst in Altstädte und äußere Stadtteile. Die untersuchten Statusgruppen waren Selbstständige, Beamtinnen/Beamte, Angestellte, Arbeiter/innen und „leitende Berufe und Akademiker (als

Spitze“ der kleinstädtischen Gesellschaft. Grötzbach stellte fest, dass, anders als bis dahin beschrieben, der Sozialstatus in den Kleinstädten vom Zentrum her zu den Rändern hin ansteigt, mit Ausnahme der unmittelbaren Geschäftsstraßen der Altstädte, wo Selbstständige dominieren, die zu den sozioökonomisch stärkeren Gruppen zu rechnen sind. Die äußeren Altstadtbereiche, also geschlossen bebaute Vorstädte, würden dann jedoch verstärkt von Arbeiter/innen und selbstständigen Berufslosen bewohnt und seien damit eher die statusniedrigsten Gebiete. Beamtinnen/Beamte wohnten hier eher selten, Akademiker/innen „fehlten oft gänzlich“ (ebd.: 72). In der Nähe von Industriebetrieben seien auch reine Arbeiter/innenviertel zu finden. Beamtinnen/Beamte hätten teilweise eigene Viertel, häufig in der Nähe der Bahnhöfe oder in „stillen Wohnstraßen abseits des Verkehrs“ (ebd.: 75). Ehemals ländliche Gemeinden, die eingemeindet wurden, seien oft „Arbeiter-Bauern-Vororte“ geworden. Angestellte wohnten ähnlich wie die Beamten eher am Stadtrand in ruhigeren Wohnstraßen, Akademiker/innen in im lokalen Bewusstsein als gehoben geltenden Wohngebieten „in den jüngeren, vorwiegend offen bebauten Stadtteilen“ (ebd.: 79).

Luckmann (1970) unterteilte Bretten in Süddeutschland in verschiedene sozialräumliche Lagen als sogenannte „ökologische Teilgebiete“ (ebd.: 38): den „Prominentenhügel“ für Fabrikant/innen, höhere Angestellte, Akademiker/innen und Beamtinnen/Beamte, das Stadtzentrum mit Handwerker/innen und Geschäftsinhaber/innen und die „Siedlungen“ für Industriearbeiter/innen, einfache Angestellte und Zugewanderte. In den Quartieren gebe es ein Gemeinschaftsgefühl, Imagezuschreibungen und Abgrenzungen, die sozial zwischen den unteren und oberen Polen der sozialen wie räumlichen Hierarchie verortet werden, vom „Prominentenhügel“ bis „unten im Loch“ (ebd.: 38).

Zuletzt zeigte Pätzold (2018) über das Difu-Projekt „Vielfalt in den Zentren“, dass in Kleinstädten des Ostens wie Westens Quartiere mit einer hohen Konzentration sozialer Problemlagen existieren und soziale wie räumliche Stigmatisierungen auch hier zu finden sind. Wie wenig haltbar die These von der gering ausdifferenzierten Kleinstadt heute ist, zeigt auch eine gesamtstädtische Befragung von Bewohnerinnen und Bewohnern in Delitzsch von 2012, einer kleinen Mittelstadt in Sachsen. Die Sozialstatusindikatoren variieren sehr stark zwischen den Gebietstypen Altstadt, äußere Altstadt, Altneubaugebiete, Großwohnsiedlungen und dörfliche Ortsteile. Während die Altneubaugebiete eher durch überdurchschnittliche Alterung geprägt sind, werden Großwohnsiedlungen zu Auffangbecken für einkommensarme und transferabhängige Haushalte. Die Altstadt ist von gemischten bis höheren Einkommensgruppen bewohnt. Beide Trends haben sich durch die Zuzüge der Vorjahre verstärkt (Großmann/Buchholz/Buchmann et al. 2014). Die Quartierstypen mögen nicht die Bandbreite wie in Großstädten aufweisen, doch sind verschiedene Quartiere und auch Quartierstypen klar unterscheidbar.

Insgesamt wird deutlich, dass es einer dringenden Neuausrichtung der Forschung bedarf. Dem potenzialorientierten Mythos vom starken sozialen Zusammenhalt in Kleinstädten sollten empirische Befunde über die tatsächliche soziale Differenzierung, ihre Wirkung auf Wohnverhältnisse und soziale Beziehungen in der Stadtgesellschaft entgegengestellt werden.

6.3 Quartiersentwicklung

Auch Kleinstädte weisen eine Gliederung in typische Wohnquartiere auf, die sich wiederum in ihrer Entwicklungsdynamik, den Eigentumsverhältnissen, ihrem Sozialstatus und den Nachbarschaftsbeziehungen unterscheiden; doch ist hier über Gentrifizierung, die Entwicklungspfade von Ensembles im Geschosswohnungsbau, Ankunftsquartiere oder suburbane Standorte wenig bekannt. Ebenso ist auch die Ausrichtung auf die Innenstädte eher von einer Revitalisierungsperspektive getragen als von einer Beschäftigung mit der Bevölkerung, den Ortsbindungen und den sozialen Beziehungen (z.B. BBSR 2015b).

Wie gewinnbringend die Beschäftigung mit dem sozialen Zusammenhalt und den wechselseitigen Beziehungen sein kann, bewies in den 1960er Jahren Elias' und Scotsons Studie „Etablierte und Außenseiter“. Sie zeigte die sozialräumlichen Beziehungen in einem Vorort von Leicester in Großbritannien und die Mechanismen von sozialräumlicher Stigmatisierung und wurde zu einem Meilenstein der soziologischen Forschung (Elias/Scotson 1965). Analoge Studien gibt es für Deutschland kaum, die Studie zu Bretten zeigt aber ähnliche Abgrenzungen und Stigmatisierungen (Luckmann 1970). Pätzold (2018) legt dar, dass auch in deutschen Kleinstädten der Gegenwart Innenstädte als Ankunftsquartiere für Zuwandernde fungieren und die aus der Großstadtforschung bekannten Mechanismen des Statusverlusts von Quartieren hier ebenfalls wirken:

„Die Wohnstandorte von Zugewanderten folgen in der Regel den Gesetzen der Ökonomie, d.h., es erfolgt ein Zuzug in Stadträume, die als weniger attraktiv eingeschätzt werden und deshalb einen gewissen Leerstand aufweisen. Auch die Unterbringung von Geflüchteten erfolgte in der Vergangenheit oft an den Orten in der Stadt, die den geringsten Widerstand leisteten [...]. Im Ergebnis kam es in einzelnen Stadtteilen zu kumulierten Problemlagen aus sozialer Benachteiligung, Armut, mangelnder Teilhabe und infrastrukturellen Mängeln“
(Pätzold 2018: 143).

Die hier angesprochenen Quartiere mit Leerständen in Klein- und Mittelstädten werden unter dem Schlagwort „Quartiere auf Zeit“ und aus demographischer Perspektive von einer eher ostdeutsch geprägten Literatur besprochen (Peter 2009; Kabisch/Peter 2014; Milstrey 2016). Der Begriff bedeutet, dass es Quartiere gibt, deren Existenz nur noch für eine bestimmte Zeitspanne gesichert ist, weil keine ausreichende Wohnraumnachfrage mehr besteht. Dies sind gleichzeitig die Abrissgebiete, gefördert über die Stadtumbau-Programme, die auch in Klein- und Mittelstädten Anwendung finden. Meist geht es um den Rückbau von Siedlungsteilen aus den 1970er und 1980er Jahren. Diese Abrisse sind auf der einen Seite Normalität geworden, auf der anderen aber mit Verwerfungen, Desinvestition und Imageverlusten verbunden. Die öffentliche und wissenschaftliche Debatte steckt in einem Dilemma fest: Zum einen wird eine Potenzialorientierung für die Weiterentwicklung und Zukunftsfähigkeit von Klein- und Kleinstädten befürwortet. Zum zweiten soll aber auch der drohende Verlust der kritischen Masse an Wohnbevölkerung in einigen Städten angesprochen werden. Und drittens

müssen Instrumente entwickelt werden, um Umsiedlung und Umzug als positive Zukunftsvision zu denken, respektvolle Umgangsweisen zu pflegen und sozialverträgliche Lösungen zu suchen (Kabisch/Bernt/Peter 2004).

Insgesamt wird deutlich, dass Kleinstädte sozialräumliche Verwerfungen erleben, die von der sozialwissenschaftlichen Stadtforschung noch zu untergeordnet wahrgenommen werden.

7 Pluralisierung der Wohnformen in Kleinstädten

Geht es um den Wohnbedarf in Kleinstädten, so wird dies oft verengt auf die Organisation des Zuzugs junger Familien und der Anpassung an die Alterung der Stadtgesellschaft (Steinführer/Großmann/Schenkel 2018). Der Blick auf andere Wohntrends und die Nachfrage jenseits von familien- oder altersgerechtem Wohnen ist kaum präsent. Doch ähnlich wie bei der Debatte um die Diversifizierung der Gesellschaft wäre es kaum plausibel, dass die Pluralisierung von Wohnformen, wie wir sie allgemein erleben, einen Bogen um die Kleinstädte macht. Die sich jetzt wandelnden Wohn- und Lebensformen haben sich selbst erst in der Moderne herausgebildet und galten als wichtiges Element der Verstädterung ländlicher Lebensweisen. Dazu gehörten das Wohnen als Lebensform der Nichtarbeit, die Entstehung der Wohnung als Kleinfamilienhaushalt und als Ort der Privatheit und intimen Geborgenheit (Bahrdt 1961; Häußermann/Siebel 1996: 22 f.). Auch die Herausbildung des Wohnungsmarktes sowie die zunehmende Technisierung im 20. Jahrhundert sind Merkmale, die das Wohnen der Moderne prägten. Wenn heute von einem postmodernen Wandel des Wohnens gesprochen wird, dann sind erst einmal stadtypunabhängig vielfältige Kontextveränderungen zu erwähnen (Hannemann 2014: 11 ff.). Dazu gehören u.a. die Abkehr von der Kernfamilie durch die Pluralisierung der Lebensstile und die Schrumpfung der Haushaltsgrößen, die Alterung und die veränderten Wohn- und Lebensstile bzw. die steigenden Ansprüche an die Wohnungsgrößen. Die Dynamisierungen der Arbeitsstruktur führen zur Aufhebung der Trennung von Wohnen und Arbeiten sowie zum Pendeln, zu Multilokalität und häufigeren Wohnungswechseln. Auch Migration, Transmigration und Flüchtlingsbewegungen bringen Veränderungen und Herausforderungen für die städtischen Wohnungsmärkte mit sich (vgl. Kirchhoff 2021). Hannemann spricht von instabilen Zuwanderungsquartieren und einer zunehmenden Heterogenität der Bevölkerung sowie von sozialen, kulturellen und politischen Distanzen (Hannemann 2014: 11ff.).

Für Großstädte wird zudem von sich innerstädtisch ausdifferenzierenden Wohnmilieus und Lebensstilen gesprochen: Junge Familien, „Edelurbaniten“, Baugemeinschaften, Studierende und Jungakademiker/innen, solvente Seniorinnen/Senioren sowie sozial und ethnisch gemischtere Stadtbewohner/innen lassen differenzierte Milieus entstehen. Veränderte Lebensstile bedingen Wohnformen jenseits der klassischen abgeschlossenen Kleinwohnung, wie Lofts, Studios, Boardinghouses, Luxuswohnanlagen, Wohnhochhäuser, Senioren- und andere Residenzen. Diese Form innerstädtischer Ausdifferenzierung ist nicht per se auf Kleinstädte übertragbar. Da aber gegenwärtig davon auszugehen ist, dass sich die lange Zeit als homogen geltenden Kleinstadtmilieus stärker ausdifferenziert und segregiert haben, ist auch an dieser Stelle Forschungsbedarf anzumelden.

Veränderte Wohnumlieus und Lebensstile haben Auswirkungen auf die Wohntrends, die eine Studie des GdW zu Wohntrends 2030 folgendermaßen benennt (GdW 2013: 10 ff.):

- > Die digitale Haushaltstechnik verknüpft mit den Bereichen Einkauf, Transport, Post, Pflege und Gesundheit, Familie und soziale Netzwerke, Unterhaltung und Kommunikation wird eine wesentliche Rolle spielen und die Anforderungen an den Wohnungsbau verändern.
- > Die steigende Intensität der Arbeit sowie die variierenden Arbeitszeiten werden das Leben in Zukunft stärker kennzeichnen und die Wohnpräferenzen, das Zusammenleben in den Quartieren bzw. Ortsteilen sowie die Anforderungen an den Wohnstandort beeinflussen. Die Verbindung von Beruf und Familie, die Wahrnehmung von Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie kurze Wege werden wichtiger.
- > Gesundheitstrends wie körperliche Fitness und gesunde Ernährung haben den sogenannten zweiten Gesundheitsmarkt entwickelt und verdeutlichen die Notwendigkeit quartierseigener Fitnessräume oder Mini-Sportzentren sowie die Anpassung der Wohnungen an die sich wandelnden Gesundheits- und Wellness-Bedürfnisse der Bewohner/innen.
- > Quartiere werden zunehmend zur Handlungsebene der Wohnungswirtschaft, weil im Zuge sich verändernder Familienstrukturen die Beziehungen in der Nachbarschaft größere Bedeutung erlangen. Zudem stellen Quartiere in ihrer Netzwerkbildung eine wichtige Plattform für die gesellschaftliche Integrationsleistung dar.
- > Da die Einkommenssituation der kommenden Generation der Rentner/innen durch höhere Armutsrisiken gekennzeichnet sein wird, müssen für die Senior/innen mit sehr geringem Einkommen lokal angepasste Versorgungskonzepte entwickelt werden.

Auch das multilokale Wohnen wird für immer mehr Menschen zur sozialen Praxis. Es konstituiert sich im Spannungsfeld zwischen Mobilität und Sesshaftigkeit und verlangt die Organisation des Lebensalltags über zwei oder mehr Wohnstandorte hinweg (Hannemann 2014: 11 ff.). Dabei verschiebt sich der lokale Stellenwert und lässt offen, welcher Wohnort zum „Ankerpunkt des Alltagslebens“ (Weichhart 2009: 7) wird und mit sozialer Einbindung, nachbarschaftlichem Engagement oder kultureller Inwertsetzung einhergeht und welcher Ort im Sinne eines temporären Wohnens genutzt wird (Lange 2018). Die neuen Kommunikationstechnologien vereinfachen zudem das Heimischsein an verschiedenen Orten.

Offen ist, wie sich diese Trends in Kleinstädten niederschlagen werden. Klar ist, dass in Wohnungsmärkten mit Angebotsüberhang die relative Machtposition der Nachfragerseite steigt. Noch 2013 erwartete die Wohntrendstudie des GdW (2013) dies für eine wachsende Zahl von Regionen. Das heißt, dass die nachfragegerechte Gestaltung des Wohnungsangebotes und der Wettbewerb um Kundinnen/Kunden, Mieter/innen und Eigentümer/innen eine zentrale Bedeutung einnehmen wird. Perspektivisch werden deshalb auch die Mieter/innen stärker in die Gestaltung von Wohnungen mitein-

bezogen, die Wohnungen werden stärker an den Wünschen der Nutzer/innen und ihren Lebenssituationen ausgerichtet und zu flexiblen Wohnmodulen entwickelt (GdW 2013: 10 ff.). Der GdW unterscheidet in seinen Befragungen unterschiedliche Nachfrager/innengruppen: die Anspruchsvollen, die Häuslichen sowie die Funktionalen und Bescheidenen (ebd.: 15 ff.). Welche hier für Kleinstädte – und wenn, dann für welchen Typus Kleinstadt – bedeutungsvoll sind, ist nicht beleuchtet.

Relativ klar ist jedoch, dass in der Überlagerung von Alterung einerseits und der ausgeprägten ökonomischen Prekarisierung großer Teile der Gesellschaft mit steigender Altersarmut zu rechnen ist. Bei den Senior/innen werden finanzstarke anspruchsvolle Haushalte einer armutsbedrohten Gruppe gegenüberstehen, die aufgrund mangelnder Rentenabsicherung – durch gebrochene Erwerbsbiographien und Unsicherheiten auf dem Arbeitsmarkt sowie Veränderungen des Rentensystems – preiswerten, altersgerechten Wohnraum benötigt.

8 Wohnungspolitische Maßnahmen

Auf Basis der vorangegangenen Darstellungen lassen sich vielfältige wohnungspolitische Maßnahmen identifizieren, die für die kleinstädtischen Entwicklungen zentral sind. In der nationalen Debatte wie auch in akademischen Texten dominieren derzeit die neue Wohnungsknappheit in den Großstädten und die Diskussion wohnungspolitischer Instrumente zur Sicherung bzw. Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Kleinstädte werden hier ignoriert oder pauschal in die Problematik schrumpfender Wohnungsmärkte verschoben. Diese Polarisierung wird durch teilweise intensive Neubautätigkeiten und die zunehmende Zersiedelung in zentral gelegenen Kleinstädten mit Bevölkerungswachstum oder in strukturstarken ländlichen Räumen widerlegt. Die Suche nach wohnungspolitischen Instrumenten ist gegenwärtig noch unterentwickelt: Über Wohnungsknappheit und Verdrängung in wachsenden Kleinstädten ist bisher kein Wissen vorhanden, und die großstädtischen Instrumente wie Mietpreisbremse, Konzeptvergabe und Millieuschutz tragen unter anderem aufgrund der kleinstädtischen Eigentumsverhältnisse kaum.

In strukturschwachen Regionen führen die Schrumpfungsprozesse tatsächlich zu sinkenden Mieten und Immobilienpreisen sowie zur langfristigen Aufgabe von Wohngebieten in kommunaler oder genossenschaftlicher Hand, was als sich selbst verstärkender Aushöhlungsprozess bezeichnet wird (Weber 2011: 8). Gleichzeitig steigen jedoch der Flächenverbrauch und die Siedlungsflächenausdehnung auch in strukturschwachen Räumen. Dass dieses Problem auch gegenwärtig noch virulent ist, wurde durch eine Bürgermeisterbefragung von Kleinstadtgemeinden durch den GdW (2017b) deutlich. Danach bejahten 65 % der Kleinstadtbürgermeister/-bürgermeisterinnen schrumpfender Gebiete die Frage nach einer Neuausweisung von Einfamilienhaussiedlungen, davon 33% mit Leerstandsproblemen im Ortskern (GdW 2017b: 14). Und obwohl 57% aller Gemeinden die baukulturelle Qualität von Einfamilienhaussiedlungen als geringwertig einschätzten, gestalten sie sie nicht durch Gestaltungssatzungen oder -leitlinien (ebd.: 15). Eher noch wird die Attraktivität des Baulands in den Außenbereichen gegenüber den Kernbereichen der Städte durch niedrigere Baulandpreise gesteigert (Bundesstiftung Baukultur 2017). Für die Revitalisierung der Stadtkerne ist

es erforderlich, innerstädtisches Wohnen zu fördern und auszubauen, Flächenverdichtungen anzustreben, flexible Nutzungen zu fördern und öffentliche Räume zu gestalten. Dazu gehört auch ein aktives Leerstands-Management mit kreativen und innovativen Umnutzungsformen für innerstädtische Ladenlokale und Wohnbestände (BBSR 2018a: 15). Für einen aktivierenden Umgang mit Leerstand müssten Beteiligungsprozesse gestärkt werden. Einzelobjekte in besonderen Lagen stehen dabei genauso im Fokus wie normale Wohngebäude (ebd.: 56).

Die Revitalisierung der Stadtkerne erscheint momentan als wichtigstes wohnungspolitisches Thema, die Wiederbelebung ist Anliegen der Praxis, und die begleitende angewandte Forschung unterstützt und flankiert dies. Programme wie „Jung kauft Alt“ sind experimentelle Förderansätze, die zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen sollen: junge Familien anziehen oder halten und die Kernstädte wiederbeleben. Die starke Fokussierung auf wohnungspolitische Ansätze für eine Stärkung der Kleinstädte und die Generierung von Zuzug zeigt sich auch in der Zielgruppenorientierung der Debatte zu kleinstädtischen Wohnungsmärkten. Im Fokus stehen einerseits Seniorinnen/Senioren, weil sie quantitativ an Bedeutung zunehmen, und andererseits jüngere Menschen – Auszubildende, Familien und Paare – als die, die es zu halten oder anzuziehen gilt (BBSR 2018a: 15). Aus den Ausführungen dieses Beitrags wird deutlich, dass Kleinstädte Wohnangebote für unterschiedliche Lebensphasen auch jenseits klassischen Eigentums bereithalten und generationengerecht, barrierefrei bzw. -arm entwickeln sollten. Da gerade in den ländlichen Regionen die bürgerschaftlichen Initiativen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur des Ortes, die Nachbarschaftsinitiativkraft und die Quartiersbelebung haben, sollte die selbstorganisierte Initiative für ein Gemeinschaftswohnen gestärkt werden (Wonneberger 2018). Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen kann in Form von Haus- oder sgn. Bauherrengemeinschaften, Baugruppen und Wohngemeinschaften (BBSR 2018a: 15) oder auch durch Gründungen von Wohngenossenschaften realisiert werden. Des Weiteren kann eine aktivierende Stadtpolitik versuchen, Leerstand in Innenstadtlagen mit neuer Wohnnutzung zu füllen (BBSR 2018b). Das können flexible Wohnungsgrundrisse sowie auch ein neuer Umgang mit Lern- und Experimentierräumen auf dem Wohnungsmarkt sein: Dazu gehören Probewohnen, temporäres, smartes und Service-Wohnen sowie Wächterhaus-Projekte. Das BBSR weist im Kontext aktivierender Wohnraumpolitik auf die Möglichkeit hin, Börsen für den Häusertausch zu starten, um veränderten Lebensbedingungen mit angepassten Wohnformen gerecht zu werden. Darüber könnte auch bei der Ausweisung von Bauland auf Nutzungsmischung im Sinne neuer oder auch vielfältiger Wohntypen geachtet werden (ebd.). All diesen Ideen liegt das Ziel zugrunde, Kleinstädte als Wohnstandort attraktiv zu machen.

9 Fazit

Wohnen ist ein zentrales Merkmal und eine Ressource von Kleinstädten. Als Forschungsfeld bedarf es jedoch erheblich differenzierenderer und umfassenderer Analysen sowie systematischer Vergleiche sowohl aus anwendungsorientierter als auch aus theoriegeleiteter Sicht. Wir wissen zwar um die Vielfalt der Kleinstädte im Allgemeinen, aber wenig um die kleinstädtischen Wohnungsmärkte im Besonderen. Wir wissen um die regionalen Unterschiede von Kleinstädten und ihre wohnungsmarkt-

prägenden Implikationen, aber wenig um die lokalen und regionalen Facetten des Immobilienmarktes und seiner Preisausgestaltung. Ebenso fehlen Daten zu Wohnpräferenzen und Wohnstandortentscheidungen wie auch zu Nachbarschaftsbeziehungen und Quartiersentwicklungen und ihren sozialräumlichen Differenzierungen. Diese Daten wären wichtig, um die Vielfältigkeit der Kleinstädte zu erfassen. Hohe Aufmerksamkeit erlangen Themen wie innerstädtisches Wohnen, Leerstand und Denkmalschutz bei einer gleichzeitigen Ignoranz von Mehrfamilienhausbeständen. Weitgehend unbekannt sind ebenso die Segregationsmuster sowie Trends und Treiber sozialräumlicher Differenzierung für Kleinstädte. Wo Großstadtforschung mittlerweile selbstverständlich auf öffentliche Datensätze zugreifen kann, erschweren fehlende kleinräumige Daten für die Kleinstädte den Zugang zu diesem Themenfeld (vgl. auch Milbert/Fina 2021). Einerseits wird gerade der besondere soziale Zusammenhalt in Kleinstädten beschworen, andererseits gibt es vor dem Hintergrund der Heterogenisierung der Stadtgesellschaften kaum Forschung, obwohl gerade Alterung und demographischer Wandel dezidiert kleinstädtische Themen sind. Inwiefern die steigende Altersarmut Auswirkungen auf die Nachfrage nach bestimmten Wohnangeboten im Alter haben wird, ob es eine Verdrängung einkommensarmer Haushalte aus großstädtischen Wohnungsmärkten gibt und ob die in den letzten Jahren eingerichteten, häufig privatwirtschaftlichen Angebote im Bereich des Seniorenwohnens für einkommensarme Haushalte überhaupt bezahlbar sein werden, ist ungeklärt. Auch den sozialstrukturellen und milieuspezifischen Differenzierungen und den möglichen Segregationsausprägungen der Kern- und Randlagen mit ihren – besonders in den östlichen Bundesländern verbreiteten – kleinen Großwohnsiedlungen und den eingemeindeten Dörfern sowie den Einfamilienhaussiedlungen müsste genaueres Augenmerk geschenkt werden.

Die hohe Lebensqualität von Kleinstädten ist ein bekanntes Narrativ, die Niedergangs- und Verlusterzählungen ein anderes. Zu fragen bleibt, was Mythos und was Realität ist. Nachweislich schätzen Bewohner von Kleinstädten die Lebensqualität ihrer Stadt als durchschnittlich höher ein als die Großstädter. Es fehlen jedoch Erkenntnisse über objektive Bestimmungen dieser Lebensqualitäten, und offen ist die Frage, in welchem Maße Umweltqualität, Infrastrukturversorgung und deren gleichberechtigte Zugänglichkeit gerade angesichts sozialstruktureller und arbeitsweltlicher Veränderungen gesichert sind, insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Altersarmut. Auch für Jugendliche scheint die Diagnose hoher Lebensqualität bisher nicht zuzutreffen, wenn kulturelle Aktivitäten und Ausbildungsplätze weiterhin die Anziehungspunkte von Großstädten darstellen und die Bereitschaft zur Rückkehr noch gering zu sein scheint (zu regional unterschiedlichen Rückkehrquoten vgl. IfL 2017). In diesem Kontext wäre auch zu fragen, welche Rolle Wohnen und Wohnraumangebot gegenüber anderen Faktoren – u. a. Arbeit, soziale Netze und andere Aspekte der Lebensqualität – für die Bleibe-, Abwanderungs- und Rückkehrmotivationen spielt. Ebenso ist davon auszugehen, dass kleinstädtische in Wechselwirkungen mit großstädtischen Wohnungsmärkten stehen. Die Gentrifizierungsforschung kann derzeit jedoch keine gesicherten Aussagen darüber treffen, in welchem Maße Gentrifizierungsverdrängte ausschließlich an die Ränder der Metropolen ziehen oder auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum zunehmend die kleinstädtischen Wohnungsmärkte für sich entdecken (Üblacker 2015, Beran/Nuissl 2019).

Weitere wichtige Themen sind sowohl die zukünftigen Wohntrends angesichts der sich zunehmend ausdifferenzierenden und flexibilisierenden Lebensstile und -kontexte und arbeitsweltlichen Zusammenhänge sowie die Digitalisierung. Zur Bedeutung multilokalen Wohnens sowie möglicher Zweit- und Ruhestandswohnsitze in Kleinstädten mit ihren baupolitischen und stadtplanerischen Folgen u. a. auch in Abhängigkeit betrachtet von Lage und Typ der Kleinstädte sind sowohl aus anwendungsorientierter als auch theoriegeleiteter Sicht viele Fragen offen.

Es wird nötig sein, sich von den wohnungspolitischen Themen der Großstadtforschung zu emanzipieren und die gängigen Mythen zum Thema Wohnen und sozial-räumliche Differenzierung genauso wie die Problemheuristiken der Praxis hinter sich zu lassen. Nimmt man die Forderungen nach einer Erweiterung der „geographies of theory“ (Roy 2007) ernst, müssen auch kleinstädtische Erfahrungen (wieder) Eingang in die Theoriebildung finden.

Vielleicht können wir von Erkenntnissen profitieren, die unveröffentlicht in den Archiven der Hochschulen in Form von Studien- und Qualifizierungsarbeiten liegen. Für die Gentrifizierungsforschung wurden diese „Schätze“ unlängst in einer stiftungsfinanzierten, nationalen Auswertungsstudie geborgen und in einer Zusammenschau publiziert (Üblacker 2015). Bei vorhandener Förderung wäre eine solche Aufarbeitung sicher auch im Bereich der Kleinstadtforschung wertvoll.

Danksagung

Wir danken Dr. Annett Steinführer für die bereichernden Anmerkungen und Gespräche zum Thema.

Literatur

- ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2019): Kleinstadtforschung. Hannover. = Positionspapier aus der ARL 113.
- Bahrdt, H. P. (1961): Die moderne Großstadt. Hamburg.
- Baumgart, S.; Flacke, J.; Grüger, C.; Lütke, P.; Rüdiger, A. (Hrsg.) (2004): Klein- und Mittelstädte – Verkleinerte Blaupausen der Großstadt? Dokumentation des Expertenkolloquiums am 29. April 2004 in Dortmund. = SRPapers 1.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2011): Lebensqualität in kleinen Städten und Landgemeinden. Aktuelle Befunde der BBSR-Umfrage. BBSR Kompakt 5/2011. Bonn. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/berichte-kompakt/2011/DL_5_2011.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (03.10.2020)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2013): Lokale Qualitäten, Kriterien und Erfolgsfaktoren nachhaltiger Entwicklung kleiner Städte – Cittaslow. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015a): Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn. = BBSR-Analysen Kompakt 7/2015.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015b): Die Innenstadt und ihre öffentlichen Räume. Erkenntnisse aus Klein- und Mittelstädten. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015c): Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2016a): Siedlungsstrukturtypen der Stadt-Land-Regionen 2014. Bonn. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/siedlungsstrukturtypen-stadt-land-regionen/download-karte-pdf.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (03.10.2020).

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung** (Hrsg.) (2016b): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung** (Hrsg.) (2016c): Wohnungsmarktregionstypen nach Schrumpfung und Wachstum. Bonn.
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/wohnungsmarktregionstypen/StadtLandRegionen_WoMa.html (04.01.2021).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung** (Hrsg.) (2017): Kreativ aus der Krise. Impulse für städtische Transformationen. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung** (Hrsg.) (2018a): Urbane Kleinstädte. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung** (Hrsg.) (2018b): Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Bonn. = ExWoSt-Informationen 50/3, 06/2018.
- Beetz, S.** (2012): Besonderheiten in der Entwicklung kleiner Städte in ländlichen Räumen. In: Engel, A.; Harteisen, U.; Kaschlik, A. (Hrsg.): Kleine Städte in peripheren Regionen. Prozesse – Teilhabe und Handlungsbefähigung – Integriertes Stadtentwicklungsmanagement. Detmold, 45-66.
- Beetz, S.** (2021): Zentralität von Kleinstädten – Mythos und Realität. In: Steinführer, A.; Porsche, L.; Sondermann, M. (Hrsg.): Kompendium Kleinstadtforschung. Hannover, 85-101. = Forschungsberichte der ARL 16.
- Beran, F.; Nuissl, H.** (2019): Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin. Ludwigsburg.
- Bukow, W.-D.** (2010): Urbanes Zusammenleben: Zum Umgang mit Migration und Mobilität in europäischen Stadtgesellschaften. Wiesbaden.
- Bundesstiftung Baukultur** (Hrsg.) (2017): Baukultur Bericht 2016/2017. Stadt und Land. Potsdam.
- Dehne, P.; Hannemann, C.** (2007): Kleine Stadt, was tun? – Zukunftschancen von kleinen Städten im Peripherieraum Nordostdeutschlands. In: Kujath, H.-J.; Schmidt, S.: Umbau von Städten und Regionen in Nordostdeutschland. Handlungsnotwendigkeiten und Handlungsperspektiven. Hannover, 156-183. = Arbeitsmaterial der ARL 330.
- Dehne, P.** (2021): Zwischen Government und Governance – Perspektiven der Forschung auf Politik und Stadtplanung in Kleinstädten. In: Steinführer, A.; Porsche, L.; Sondermann, M. (Hrsg.): Kompendium Kleinstadtforschung. Hannover, 102-122. = Forschungsberichte der ARL 16.
- Difu – Deutsches Institut für Urbanistik** (Hrsg.) (2018): Vielfalt gestalten. Integration und Stadtentwicklung in Klein- und Mittelstädten. Berlin.
- Duckwitz, G.** (1971): Kleinstädte an Nahe, Glan und Alsenz. Ein historisch-geographischer, wirtschafts- und siedlungsgeographischer Beitrag zur regionalen Kulturlandschaftsforschung. Paderborn. = Bochumer Geographische Arbeiten Heft 11.
- Dunkelmann, H.** (1975): Lokale Öffentlichkeit. Eine gemeindesoziologische Untersuchung. Stuttgart. = Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik 51.
- Elias, N.; Scotson, J. L.** (1965): The Established and the Outsiders. London.
- Gatzweiler, H.-P.; Adam, B.; Milbert, A.; Pütz, T.; Spangenberg, M.; Sturm, G.; Walther, A.** (2012): Klein- und Mittelstädte in Deutschland. Eine Bestandsaufnahme. Stuttgart. = Analysen Bau.Stadt.Raum 10.
- Gatzweiler, H.-P.; Meyer, K.; Milbert, A.** (2003): Schrumpfende Städte in Deutschland? Fakten und Trends. In: Informationen zur Raumentwicklung 10/11, 557-574.
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen** (2013) (Hrsg.): Wohnungstrends 2030. Studie. Berlin. = GdW Branchenbericht 6.
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen** (Hrsg.) (2017a): Deutschland braucht neue Einheit für lebenswerte Städte und ländliche Regionen – und eine einheitliche Grunderwerbsteuer.
<https://web.gdw.de/pressecenter/pressearchiv/pressearchiv-2017/deutschland-braucht-neue-einheit-fuer-lebenswerte-staedte-und-laendliche-regionen-und-eine-einheitliche-grunderwerbsteuer> (03.06.2019).
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen / Die Wohnungswirtschaft Deutschland** (Hrsg.) (2017b): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.
- Großmann, K.; Franke, R.; Henkel, L.** (2021): Erfahrungsbericht Segregationsanalysen, Teil 1: Die Hürden der Datenbeschaffung. In: Steinführer, A.; Porsche, L.; Sondermann, M. (Hrsg.): Kompendium Kleinstadtforschung. Hannover, 50-61. = Forschungsberichte der ARL 16.
- Großmann, K.; Buchholz, J.; Buchmann, C.; Hedtke, C.; Höhnke, C.; Schwarz, N.** (2014): Energy costs, residential mobility, and segregation in a shrinking city. In: Open House International 39, 14-24.

- Grötzbach, E.** (1963): Geographische Untersuchung über die Kleinstadt der Gegenwart in Süddeutschland. Regensburg.
- Hannemann, C.** (2004a): Marginalisierte Städte. Probleme, Differenzierungen und Chancen ostdeutscher Kleinstädte im Schrumpfungsprozess. Berlin.
- Hannemann, C.** (2004b): Sozialräume in Kleinstädten. In: Baumgart, S.; Flacke, J.; Grüger, C.; Lütke, P.; Rüdiger, A. (Hrsg.): Klein- und Mittelstädte – Verkleinerte Blaupausen der Großstadt? Dokumentation des Expertenkolloquiums am 29.04.2004 an der Universität Dortmund. Dortmund, 53-61. = SRPapers 1.
- Hannemann, C.** (2014): Zum Wandel des Wohnens. In: Aus Politik und Zeitgeschichte H. 20-21, 36-43.
- Hannemann, C.** (2018): Kleine Stadt, was nun? In: Reimann, B.; Kirchhoff, G.; Pätzold, R.; Strauss, W.-C. (Hrsg.): Vielfalt gestalten. Integration und Stadtentwicklung in Klein- und Mittelstädten. Berlin, 45-62. = Edition Difu – Stadt Forschung Praxis 17.
- Häußermann, H.; Siebel, W.** (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. München.
- Herrenknecht, A.; Wohlfahrt, J.** (2005): Editorial: Die Bibliographie zur ländlichen Kleinstadt 1945–2005. In: Pro-Regio-Online: Die vernachlässigten Kleinstädte. Der vergessene Teil des Ländlichen Raumes. Teil II. Boxberg-Wölchingen, 5-14. = Pro-Regio-Online 3/2015. <http://www.pro-regio-online.de/downloads/klein3.pdf> (04.01.2019).
- IFL – Leibniz-Institut für Länderkunde** (2017): Rückwanderung von Erwerbspersonen 2001–2014. http://aktuell.nationalatlas.de/Rueckwanderung_4_05-2017.0.html/ (25.06.2019).
- Kabisch, G.; Peter, A.** (2014): Quartiere auf Zeit. In: Schnur, O. (Hrsg.): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden, 339-357.
- Kabisch, S.; Bernt, M.; Peter, A.** (2004): Stadtumbau unter Schrumpfungsbedingungen. Wiesbaden.
- Kirchhoff, G.** (2021): Sozialräumlicher und sozialer Wandel durch Zuwanderung. In: Steinführer, A.; Porsche, L.; Sondermann, M. (Hrsg.): Kompendium Kleinstadtforschung. Hannover, 275-300. = Forschungsberichte der ARL 16.
- Kluge, C.; Peitsch, I.; Röhnke, N.; Sandmann, L.; Schroeder, F.; Steves, V.** (2018): Ruhestandswandern – ziehen in schrumpfende Kleinstädte in Thüringen. Eine Analyse der Eigenarten ihrer Entscheidungsfindung. Unveröffentlichte Projektarbeit an der Fachhochschule Erfurt. Erfurt.
- Kühn, M.; Weck, S.** (2012). Peripherisierung – Prozesse, Probleme und Strategien in Mittelstädten. In: disP – The Planning Review 48, 14-26.
- Landua, D.; Kirchhoff, G.** (2018): Sozialräumliche Segregation in Klein- und Mittelstädten. In: Reimann, B.; Kirchhoff, G.; Pätzold, R.; Strauss, W.-C. (Hrsg.): Vielfalt gestalten. Integration und Stadtentwicklung in Klein- und Mittelstädten. Berlin, 145-162. = Edition Difu – Stadt Forschung Praxis 17.
- Lange, L.** (2018): Leben an mehreren Orten. Multilokalität und bürgerschaftliches Engagement in ländlich geprägten Räumen Niedersachsens. Berlin. = Ländliche Räume: Beiträge zur lokalen und regionalen Entwicklung 4.
- Luckmann, B.** (1970): Politik in einer deutschen Kleinstadt. Stuttgart. = Soziologische Gegenwartsfragen N.F. 35.
- Maaß, A.** (2021): Bedarfsgerechte Entwicklung und aktivierende Stadtentwicklung – die Praxisperspektive einer Kleinstadt-Bürgermeisterin. In: Steinführer, A.; Porsche, L.; Sondermann, M. (Hrsg.): Kompendium Kleinstadtforschung. Hannover, 123-139. = Forschungsberichte der ARL 16.
- Milbert, A.; Fina, S.** (2021): Methoden der Kleinstadtforschung: Definitionen, Daten und Raumanalysen. In: Steinführer, A.; Porsche, L.; Sondermann, M. (Hrsg.): Kompendium Kleinstadtforschung. Hannover, 24-49. = Forschungsberichte der ARL 16.
- Milstrey, U.** (2016): Quartiere auf Zeit oder Problemquartiere auf Dauer? In: Altröck, U.; Kunze, R. (Hrsg.): Stadterneuerung und Armut. Jahrbuch Stadterneuerung 2016. Heidelberg, 315-341.
- Narr, R.** (1974): Kinderfest. Eine pädagogische und gemeindesozilogische Studie. Kritische Texte zur Sozialarbeit und Sozialpädagogik. Neuwied.
- Pätzold, R.** (2018): Innenstadt gesucht – Stadtteile gefunden. In: Reimann, B.; Kirchhoff, G.; Pätzold, R.; Strauss, W.-C.: Vielfalt gestalten. Integration und Stadtentwicklung in Klein- und Mittelstädten. Berlin, 137-144.
- Pappi, F. U.** (1997 [1973]): Sozialstruktur und soziale Schichtung in einer Kleinstadt mit heterogener Bevölkerungsstruktur. In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie 25 (1), 23-74. Wiederabgedruckt in: Friedrichs, J.; Mayer, K. U.; Schluchter, W. (Hrsg.): Soziologische Theorie und Empirie. Zum 50jährigen Jubiläum des Westdeutschen Verlages. Opladen, 375-426.
- Peter, A.** (2009): Stadtquartiere auf Zeit. Lebensqualität im Alter in schrumpfenden Städten. Wiesbaden.
- Porsche, L.; Milbert, A.** (2018): Kleinstädte in Deutschland: Ein Überblick. In: Informationen zur Raumentwicklung 6, 6-19.

- Pott, A. (2018): Städtische Entwicklung in der Migrationsgesellschaft. Vortragsskript „Vielfalt in Stadt und Land“, 26.04.2018.
https://vielfalt-in-stadt-und-land.de/sites/default/files/2018-04-26_pott.pdf (27.05.2019).
- Rößler, C.; Kunz, A. (2010): Wandlungsmuster in ländlichen Räumen. Dresden. = Schriftenreihe des LFULG 22/2010.
- Roy, A. (2007): The 21st-Century Metropolis: New Geographies of Theory. In: *Regional Studies* 43 (6), 813-830.
- Schiemann, S.; Steinführer, A. (2021): In guter Gesellschaft? Sozialstruktur und soziale Beziehungen in Kleinstädten. In: Steinführer, A.; Porsche, L.; Sondermann, M. (Hrsg.): *Kompodium Kleinstadtforschung*. Hannover, 209-234. = Forschungsberichte der ARL 16.
- Schmidt-Lauber, B. (2010): Urbanes Leben in der Mittelstadt: Kulturwissenschaftliche Annäherungen an ein interdisziplinäres Forschungsfeld. In: Schmidt-Lauber, B. (Hrsg.): *Mittelstadt. Urbanes Leben jenseits der Metropole*. Frankfurt a./M., New York, 11-36.
- Schönig, B. (2019): Wohnungsfrage(n) überall? Einblicke in thüringische Klein- und Mittelstädte. Mitschriften zum unveröffentlichten Vortrag im Rahmen der Tagung „Boden. Wirtschaft. Gesellschaft“, Weimar 23.-24.05.2019.
- Schrödel, G. (2014): Empirische Bestandsaufnahme der deutschen Kleinstädte zu Beginn des 21. Jahrhunderts. Ein Siedlungstyp im sozioökonomischen Niedergang? Göttingen.
- Schubert, A. (1991): Vernachlässigte Kleinstädte. In: Marcuse, P.; Staufenbiel, F. (Hrsg.): *Wohnen und Stadtpolitik im Umbruch*. Berlin, 141-156.
- Schwedt, H.; Schwedt, E. (1973): Gemeindeforschung in der Bundesrepublik. In: Assion, P.; Hampp, I.: *Forschungen und Berichte zur Volkskunde in Baden-Württemberg 1971-1973*. Stuttgart, 245-256.
- Steinführer, A.; Großmann, K.; Schenkel, K. (2018): Wohnen in kleinen Städten. Plädoyer für eine sozialräumliche Perspektive. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 6, 68-79.
- Steinführer, A.; Kabisch, S. (2007): Binnen- und Außenimage von Johannegeorgenstadt. In: Wirth, P.; Bose, M. (Hrsg.): *Schrumpfung an der Peripherie. Ein Modellvorhaben – und was Kommunen daraus lernen können*. München, 107-123.
- Steinführer, A.; Kohring, J. (2019): Reurbanisierung durch selektive Wanderungen Älterer? Entwicklungen in kleineren niedersächsischen Mittelzentren und ihre siedlungsstrukturellen Folgen. In: Scholich, D. (Hrsg.): *Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen*. Hannover, 319-340. = Arbeitsberichte der ARL 27.
- Steinführer, A.; Küpper, P.; Tautz, A. (2012): Gestaltung der Daseinsvorsorge in alternden und schrumpfenden Gemeinden – Anpassungs- und Bewältigungsstrategien im Harz. Braunschweig. = *Landbau-forschung Sonderheft* 367.
- Steinführer, A.; Sondermann, M.; Porsche, L.; (2021): Kleinstädte als Forschungsgegenstand. Bestimmungsmerkmale, Bedeutungen und Zugänge. In: Steinführer, A.; Porsche, L.; Sondermann, M. (Hrsg.): *Kompodium Kleinstadtforschung*. Hannover, 5-23. = Forschungsberichte der ARL 16.
- Stewig, R. (Hrsg.) (1987): *Untersuchungen über die Kleinstadt in Schleswig-Holstein*. Kiel. = *Kieler Geographische Schriften* Band 66.
- Sturm, G.; Walther, A. (2010): Landleben – Landlust? Wie Menschen in Kleinstädten und Landgemeinden über ihr Lebensumfeld urteilen. Bonn. = *BBSR-Berichte KOMPAKT* 10/2010.
- Sturm, G.; Walther, A. (2011): Lebensqualität in kleinen Städten und Landgemeinden. Aktuelle Befunde der BBSR-Umfrage. Bonn. = *BBSR-Berichte KOMPAKT* 5/2011.
- Tasan-Kok, T.; van Kempen, R.; Raco, M.; Bolt, G. (2014): *Towards Hyper-Diversified European Cities: A Critical Literature Review*. Utrecht.
- Üblacker, J. (2015): *Entwicklung der Gentrification-Forschung in Deutschland 1980 bis 2014. Unveröffentlichter Projektbericht*. Berlin, Bonn, Köln.
- Vertovec, S. (2007): Super-diversity and its implications. In: *Ethnic and Racial Studies* 30 (6), 1024-1054.
- Weber, G. (2011): Aktuelle Herausforderungen ländlicher Räume. In: LpB – Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg (Hrsg.): *Raumbilder für das Land. Regionen, Orte und Bauten im ländlichen Raum*. Stuttgart, 8-11.
- Wehling, H.-G. (Hrsg.) (1978): *Dorfpolitik. Fachwissenschaftliche Analysen und didaktische Hilfen*. Opladen.
- Weichhart, P. (2009): Multilokalität – Konzepte, Theoriebezüge und Forschungsfragen. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 1/2, 1-14.
- Zimmermann, C. (1999): Die kleinen Städte auf dem Weg in die Moderne. In: *Informationen zur modernen Stadtgeschichte* 30 (2), 5-11.
- Zoll, R. (1974): *Wertheim III: Kommunalpolitik und Machtstruktur*. München. = *Politisches Verhalten* 10.

Autorinnen

Dr. Kerstin Schenkel ist Dozentin der Fachrichtung Stadt- und Raumplanung und wissenschaftliche Mitarbeiterin im Fachgebiet Stadt- und Raumsoziologie der Fachhochschule Erfurt. Ihre Lehr-, Praxis- und Forschungsschwerpunkte liegen in der Umsetzung eines StadtLand-HochschulCampus sowie in den Themen Stadtentwicklungspolitik und Raumplanung von Kleinstädten, Dörfern und ländlichen Räumen. Sie beschäftigt sich insbesondere mit der Demokratieentwicklung und Governance-Aspekten unter der Maßgabe einer postwachstumsorientierten Entwicklung. Zudem ist sie im Netzwerk Kleinstadtforschung aktiv.

Prof. Dr. Katrin Großmann ist Professorin für Stadt- und Raumsoziologie an der Fachhochschule Erfurt. Sie forscht zu unterschiedlichen Fragen nachhaltiger und gerechter Stadtentwicklung wie der Sozialverträglichkeit energetischer Sanierung bzw. der Energiearmut, Fragen des sozialen Zusammenhalts im Zuge von Zuwanderung und lokalen Konflikten. Ihre langjährige Beschäftigung mit schrumpfenden Städten verbindet sie mit weiteren Herausforderungen der Stadtentwicklung wie residentieller Segregation oder der Entwicklungsdynamik von Quartieren. Auch sie ist im Netzwerk Kleinstadtforschung aktiv.